

■ Artículo 54. Suspensión del proceso de saneamiento físico legal

Cuando se solicite la inscripción de la aprobación del plano de trazado y lotización o de su modificación, en el caso a que se refiere el párrafo quinto del artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, procederá anotar como carga la suspensión del proceso de saneamiento físico—legal, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

Comentado por:

Juan Oscar Daniel Vásquez Malpica

Cuando se solicite la inscripción de la aprobación del plano de trazado y lotización o de su modificación, en el caso a que se refiere el párrafo quinto del artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, procederá anotar como carga la suspensión del proceso de saneamiento físico legal, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

Antecedentes

El antecedente normativo de este artículo se encuentra en los artículos 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN y 36 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, manteniéndose el texto original hasta la actualidad.

En términos de técnica legislativa, el presente artículo es remisivo por cuanto se deriva los supuestos de aplicación a una norma especial que regula el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI regulado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Asimismo, está comprendido en el Capítulo III (inscripciones referidas a posesiones informales) del título II (inscripciones referidas a la descripción del predio) de la sección II (forma y contenido de las inscripciones) del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

En la medida que los procesos de formalización seguidos por los entes administrativos autorizados legalmente, principalmente COFOPRI, son herramientas útiles para materializar el derecho de propiedad de sectores sociales mayoritarios e importantes de la población, es preciso comprender los alcances del presente dispositivo bajo comentario y la finalidad que cumple en el proceso de saneamiento de propiedad.

Supuestos de suspensión

Si bien se ha indicado que la norma comentada es remisiva, la primera remisión se hace al párrafo quinto del artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El enunciado de la misma es el siguiente:

"(...) Mediante resolución de la Gerencia de Titulación, COFOPRI podrá solicitar al Registro Predial Urbano la suspensión de uno o más lotes, cuando se presente alguno de los supuestos indicados en los artículos 18, 19 y 20 del presente reglamento mientras se mantenga tal circunstancia (...)".

Sin embargo, para la comprensión de los diversos supuestos regulados en la normativa de formalización de propiedad es necesario efectuar un análisis sistemático de la misma que comprende, además, el examen de los artículos 15, 16 y 17 del reglamento indicado.

Así pues, en los artículos 15¹⁸⁴ y 16¹⁸⁵ del Decreto Supremo N° 013-99-MTC se determinan los objetivos de la evaluación física y legal, que resumidamente comprende para el primer caso la “situación y ubicación física de los predios” y en el segundo caso el “análisis e identificación de derechos”, todo en el área de la posesión informal en proceso de formalización.

Es por ello que en los literales “c”, “d”, “e” y “h” del artículo 15 del reglamento de formalización se establecen los aspectos determinantes para desarrollar la evaluación del aspecto físico de la posesión informal.

A su vez, en los literales “b” y “c” del artículo 17¹⁸⁶ del texto reglamentario remitido se desarrollan los supuestos de procedencia para suspensión del proceso de formalización y se indica expresamente que en los artículos 18 y 19 se regulan las acciones pertinentes para superar las limitaciones físicas o legales que puedan existir.

En este orden de ideas, los artículos 18, 19 y 20 del reglamento de formalización de la propiedad, detalla las acciones a seguir para lograr superar y obtener el saneamiento físico y legal de los predios que integran la posesión informal.

Así tenemos, por ejemplo, que para el caso de las posesiones informales ubicadas en zona arqueológica¹⁸⁷ deberá determinar la autoridad competente si se trata de zona arqueológica intangible (no podrá formalizarse), zona arqueológica en emergencia (desafectable parcialmente y se inscribirá a favor del INC las áreas que se determinen como intangibles) y zona desafectable (procede rescate o desafectación total).

En lo concerniente a las posesiones informales que comprendan patrimonio cultural, deberá inscribirse la respectiva carga en la partida registral del predio, cuando este se encuentre inscrito, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

184 Artículo 15. Objeto del Estudio e Informe en su aspecto Físico.

El Estudio en su aspecto Físico tiene por objeto el análisis y definición de la situación y ubicación física de los predios comprendidos en el área ocupada por la posesión informal o por un conjunto de ellas.

El informe respectivo establecerá:

(...)

- c. La existencia de superposiciones del terreno con otros predios o derechos.
- d. La existencia de zonas o áreas declaradas o identificadas de reserva o protección arqueológica, monumental-cultural.
- e. La existencia de posibles zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad.

(...)

- h. Las acciones de saneamiento físico que deban ejecutarse.

185 Artículo 16. Objeto del Estudio e Informe en su aspecto Legal

El estudio en su aspecto legal, tiene por objeto el análisis y la identificación de derechos que pudieran haberse establecido sobre los predios comprendidos en el área ocupada por la posesión informal o por un conjunto de ellas.

El informe respectivo establecerá:

(...)

- d) Las acciones de saneamiento legal que deban ejecutarse.

186 Artículo 17. Acciones de saneamiento y casos que requieren tratamiento especial.

Una vez realizado el estudio y emitido el informe físico legal:

(...)

- b) Si se requieren acciones de saneamiento, se ejecutaran conforme a las recomendaciones establecidas en el Informe, siguiendo lo establecido en las disposiciones que correspondan de los artículos 18 y 19 del presente reglamento.

- c) Tratándose de los siguientes casos se suspenderá la formalización hasta que se realicen las acciones que correspondan conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 19 del presente reglamento:

1. Aquellos que no tengan la condición de posesión informal.
2. Aquellos cuyos terrenos se encuentren sobre propiedad privada y no puedan ser objeto de los procedimientos de Declaración de Propiedad mediante la Regularización del Tracto Sucesivo o la Prescripción Adquisitiva Administrativa, salvo que el propietario hubiera consentido en transferir su derecho de propiedad a los integrantes de la Posesión Informal o a COFOPRI.
3. Aquellos que tengan en trámite el procedimiento de expropiación del terreno ocupado, hasta que se cumpla con el pago íntegro del justiprecio y se proceda a inscribir la resolución judicial respectiva.
4. Aquellos que se encuentren sobre terrenos que pudieran tener valor arqueológico, monumental-cultural.
5. Aquellos que se encuentren sobre terrenos que pudieran no ser aptos para vivienda por constituir posibles zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad necesarias.
6. Aquellos que se encuentren sobre terrenos que pudieran constituir zonas reservadas por razones de seguridad nacional.
7. Aquellos que se podrían encontrar sobre secciones de vías proyectadas en el esquema vial primario, secundario y local.

187 Conforme lo regulado en los decretos supremos N° 017-98-PCM y N° 046-98-PCM.

Por otra parte, para las posesiones informales ubicadas en zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad, deberá determinarse, para el primer caso (zonas riesgosas) las características del suelo, cercanía a ríos u otros acuíferos o a elementos de transmisión eléctrica o similares; y, para el segundo caso se deberá determinar las condiciones carentes de higiene y salubridad. En cualquiera de estos supuestos, la entidad competente deberá emitir un informe de riesgo con el cual se determinará si es mitigable o no. De no ser mitigable, no procede la formalización; y, de ser mitigable y siempre que se cumpla con las recomendaciones realizadas subsanando las observaciones, procederá la formalización.

Las acciones de saneamiento legal están orientadas a adecuar el derecho de propiedad sobre el predio objeto de formalización a los presupuestos establecidos en el mismo reglamento. En los casos de terrenos con derechos mineros, terrenos ribereños, terrenos reservados para defensa nacional o colindantes con establecimiento penitenciarios, el ente formalizador deberá gestionar ante la entidad administrativa respectiva (autoridad de minería, Ministerio de Defensa o INPE) si corresponde o no proseguir con el proceso de formalización.

En suma, todos los supuestos de suspensión del proceso de saneamiento son verificados y determinados por el ente formalizador dentro de su propio procedimiento.

Acto inscribible regulado

El artículo materia de análisis establece la anotación¹⁸⁸ como carga de la suspensión del proceso de saneamiento físico legal, lo cual encuentra sustento en lo establecido en el artículo 49 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; en la medida que se autoriza al registrador público a extender las anotaciones señaladas por leyes y reglamentos, todo en armonía del principio de legalidad¹⁸⁹ que irradia nuestro sistema legal en general y el sistema registral de modo particular.

No se trata pues de alguno de los supuestos de anotación preventiva regulados en el artículo 64¹⁹⁰ concordado con el artículo 65¹⁹¹ del reglamento general, dado que la determinación del carácter de “anotación” se origina en el señalamiento dado por una norma reglamentaria como lo es el reglamento de formalización de la propiedad por Cofopri.

Asimismo, el acto inscribible descrito es complementario al acto principal, que puede ser la inscripción del plano de trazado y lotización (PTL) o su modificación. En ese sentido, la inscripción se realiza en mérito a la resolución administrativa¹⁹² emitida por el ente formalizador que aprueba o modifica el plano de trazado y lotización de la posesión informal, debiéndose adjuntar los requisitos establecidos en el artículo 51 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en los cuales debe precisarse los lotes que tengan pendientes ya sea el saneamiento físico o legal y respecto de los cuales deberá efectuarse la anotación como carga de la suspensión del proceso de saneamiento físico—legal hasta que se cumpla con su subsanación ante el ente formalizador.

188 Artículo 49.- Anotaciones en la partida registral

En la partida registral se extenderán también, con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las extienda, las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalen las leyes y reglamentos.

189 Numeral V del Título Preliminar del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, cuando establece: “(...) La calificación comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho ...”

190 Artículo 64.- Definición

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

191 Artículo 65.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva

Son susceptibles de anotación preventiva:

- a. Las demandas y demás medidas cautelares;
- b. Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c. Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d. Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e. Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

192 Artículo 52.- Asiento extendido en mérito de resolución administrativa

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50, la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de esta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.